ਆਰ. ਵੀ. ਪ੍ਰਸੰਨਕੁਮਾਰ ਅਤੇ ਓ. ਆਰ. ਐੱਸ.

ਬਨਾਮ.

ਮੰਤਰੀ ਕਾਸਟਲਸ ਪੀ. ਵੀ. ਟੀ. ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਏ. ਐੱਨ. ਆਰ.

(2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1232)

[ਡਾ. ਧਨੰਜੈ ਵਾਈ ਚੰਦਰਚੂੜ ਅਤੇ ਹੇਮੰਤ ਗੁਪ੍ਤਾ, ਜੇ.]

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986: ਵਿਆਜ-ਅਵਾਰਡ-ਜਾਇਜ਼ਤਾ-ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ, ਫਲੈਟ ਖਰੀਦ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ-ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਬਾਹਰੀ ਮਿਤੀ 31.01.2014 ਸੀ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ 10.02.2016' ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਇਆ-ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ-ਸਮਝੌਤੇ ਅਨੁਸਾਰ 01.02.2014 ਤੋਂ 31.07.2016 ਤੱਕ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਪੁਰਸਕਾਰ, 3 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ। ਫੁੱਟ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ-ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ 6 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਵੀ ਦਿੱਤਾ। 3 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ। ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸੀਮਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ-ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਦੋ ਸਾਲ ਦੀ ਦੇਰੀ ਹੋਈ-ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, 6 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦਾ ਪੁਰਸਕਾਰ ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਜਾਇਜ਼ ਹੈ-ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੀ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਕੰਮ ਕਰਦੀ ਰਹੇਗੀ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਸਬੰਧਤ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ-ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਨੂੰ ਨੁਮਾਇੰਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਭੇਜਿਆ ਸੀ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਜੋ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ

ਨਹੀਂ ਹਨ। 2019 ਦੇ ਸੀ. ਏ. ਨੰਬਰ 1232 ਨੂੰ ਆਗਿਆ ਦੇਣਾ ਅਤੇ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨਾ। 2019 ਦਾ 1443-1444, ਅਦਾਲਤ ਰੱਖਿਆਃ 1.1 ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ-ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਦਰ 3 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਕਿ. ਮੀ. ਹੈ। ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਇੱਕ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਜਾਂ ਵਾਜਬ ਅਦਾਇਗੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਜਿਸ ਨੇ ਪੈਸਾ ਨਿਵੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ ਨਹੀਂ ਗਿਆ ਹੈ। 31 ਜਨਵਰੀ 2014 ਦੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਬੰਗਲੌਰ ਵਰਗੇ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਇਹ ਉਚਿਤ ਜਾਂ ਢੁਕਵਾਂ ਮੁਆਵਜਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਕਾਨੂੰਨ, 1986 ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਉਚਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸੀਮਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਸਮਝੌਤਾ ਇੱਕ ਪਾਸੜ ਹੈ ਅਤੇ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਕਾਫ਼ੀ ਅਦਾਇਗੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 9]

1.2 ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਬਾਹਰੀ ਮਿਤੀ 31 ਜਨਵਰੀ 2014 ਸੀ। ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਤੱਥਾਂ ਤੋਂ ਸੰਕੇਤ ਮਿਲਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿੱਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 10 ਫਰਵਰੀ 2016 ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਇਆ ਸੀ। ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਦੋ ਸਾਲ ਦੀ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਕਿਉਂਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ 6 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦੇਣਾ ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਜਾਇਜ਼ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚੀ ਕਿ ਵਿਆਜ ਸਿਰਫ 1 ਫਰਵਰੀ 2014 ਤੋਂ 31 ਜੁਲਾਈ 2016 ਤੱਕ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀ ਵਿੱਚ ਯੋਗਤਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਸਿਰਫ 31 ਜੁਲਾਈ 2016 ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਆਪਣੇ ਨੁਮਾਇੰਦੇ ਦੇ ਸਬੂਤ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਮੰਨਿਆ ਕਿ 43 ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਮੰਗਿਆ ਸੀ, ਨੂੰ

ਇਸ ਸਧਾਰਨ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਇੱਕ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਨੂੰ ਭੇਜਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੇ ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਨੂੰ ਭੇਜਿਆ ਸੀ, ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨਾ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 10-13]

1.3 ਇਹ ਸਾਹਮਣੇ ਆਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, 55 ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ 16 ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਇੱਕ ਹਫ਼ਤੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ 9 ਹੋਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। 55 ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ 25 ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਹੁਣ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ 2 ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਜਲਦੀ ਹੀ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। [ਪਾਰਸ 15,16]

1.4 ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਲਈ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ 31 ਜੁਲਾਈ 2016 ਨੂੰ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਖ਼ਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗੀ। ਕਿਉਂਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਸੌਂਪਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਡਿਵੈਲਪਰ ਏ ਦੀ ਦਰ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਤੋਂ ਬਚ ਨਹੀਂ ਸਕਦਾ। ਐਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਦੁਆਰਾ ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। 6 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਸਾਲਾਨਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਜਾਰੀ ਰਹੇਗੀ ਜਿਸ ਦਿਨ ਹਰੇਕ ਸਬੰਧਤ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ; ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਦੁਆਰਾ 1 ਫਰਵਰੀ 2014 ਤੋਂ 31 ਜੁਲਾਈ 2016 ਤੱਕ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਵਿਆਜ ਦੇ ਪੁਰਸਕਾਰ ਨੂੰ ਸੀਮਤ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 17,18]

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨਿਆਂਇਕ ਫੈਸਲਾਃ 2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1232। 2016 ਦੇ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੰਬਰ 913 ਵਿੱਚ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਮਿਤੀ 08.06.2018 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ। ਸੀ. ਨਾਲ। 2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 1443-1444। ਡੀ. ਬਿਸ਼ਵਜੀਤ ਭੱਟਾਚਾਰੀਆ, ਪੀ. ਐੱਸ. ਨਰਸਿਮਹਾ, ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ। , ਚੰਦਰਚੂੜ ਭੱਟਾਚਾਰੀਆ, ਅਭਿਨਵ ਮੁਖਰਜੀ, ਸ਼ੇਖਰ ਜੀ. ਦੇਵਸਾ, ਮਨੀਸ਼ ਤਿਵਾੜੀ, ਲਵ ਕੁਮਾਰ, ਵਕੀਲ। ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਵਾਲੀਆਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਲਈ. ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ | ਡਾ. ਧਨੰਜੈ ਵਾਈ. ਚੰਦਰਚੂੜ, ਜੇ.

1. ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ (ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ.) ਨੇ 8 ਜੂਨ 2018 ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 12 (1) (ਸੀ) ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ। ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚੀ ਹੈ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤਹਿਤ ਕਬਜ਼ਾ 31 ਜਨਵਰੀ 2014 ਨੂੰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਣਾ ਸੀ, ਪਰ ਡਿਵੈਲਪਰ ਵੱਲੋਂ ਇਸ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਉਲੰਘਣਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਿੱਤੇ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਸਿਰਫ 10 ਫਰਵਰੀ 2016 ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮਈ 2016 ਤੋਂ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਕੁਝ ਪੱਤਰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਇਸ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ, ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਨੇ 31 ਜੁਲਾਈ 2016 ਤੱਕ 6 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਸਾਲਾਨਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਐਲਾਨ ਕੀਤਾ।

2. ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਇਹ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ 3 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਇੱਕ ਸ਼ਰਤ ਸੀ। ਦੇਰੀ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਫੁੱਟ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣਾ, ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ

ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਹੈ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ; "

(i) ਓ. ਪੀਜ਼ ਨੂੰ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ (ਜੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਨਹੀਂ ਸੌਂਪਿਆ ਗਿਆ ਹੈ) ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਸਾਰੀਆਂ ਰਸਮਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕਰਨ ਦਾ ਵੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

(ii) ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸਮਝੌਤੇ ਅਨੁਸਾਰ 01.02.2014 ਤੋਂ 31.07.2016 ਤੱਕ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ। 3/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ। ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਫੁੱਟ. ਇਸ ਰਕਮ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਦੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਸੀ. ਪੀਜ਼ ਕੋਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ 'ਤੇ 6 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਣਗੇ।

(iii) ਓ. ਪੀਜ਼ ਨੂੰ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸਮਝੌਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਆਮ ਸਹੂਲਤਾਂ ਅਤੇ ਸਹੂਲਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ ਓ. ਪੀਜ਼ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਜੋਂ 5 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। ਮੌਜੂਦਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਤਹਿਤ ਹਰੇਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ 1,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣਗੇ।

(iv) ਓ. ਪੀਜ਼ ਨੂੰ ਇੱਕ ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਵੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਲਾਗਤ ਲਈ ਹਰੇਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ 2,000/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ ਦੋ ਹਜ਼ਾਰ ਰੁਪਏ) ਦਿੱਤੇ ਜਾਣਗੇ।

(v) ਸਾਂਝੀਆਂ ਸਹੂਲਤਾਂ ਅਤੇ ਸਹੂਲਤਾਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਇਹ ਸਾਰੀਆਂ ਰਕਮਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਦੇ ਸਮੇਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਐਡਜਸਟ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣਗੀਆਂ ਅਤੇ ਜੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕੋਈ ਰਕਮ ਬਕਾਇਆ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਤਾਂ ਓ. ਪੀ. ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। "

3. ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਦੋ ਸੈੱਟ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ। ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ 2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1232 ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ 2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1443-1444 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

4. ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਸਿਰਫ਼ 31 ਜੁਲਾਈ 2016 ਤੱਕ ਹੀ ਵਿਆਜ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਹੀਂ।

5. ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਬਿਸ਼ਵਜੀਤ ਭੱਟਾਚਾਰੀਆ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਨੇ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਇਹ ਮੰਨਣਾ ਕਿ ਸਾਰੇ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ 31 ਜੁਲਾਈ 2016 ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਪੱਤਰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ, ਜੋ ਕਿ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ, ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਗਲਤ ਹੈ।

6. ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਅੱਜ ਤੱਕ ਸਾਰੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਵੱਲੋਂ 31 ਜੁਲਾਈ 2016 ਤੱਕ ਹੀ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਤੇਜ਼ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਤਰਕ ਨਹੀਂ ਹੈ।

7. ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਪੀ. ਐੱਸ. ਨਰਸਿਮਹਾ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। 3 ਵਰਗ ਕਿ. ਮੀ. ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ 6 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਸਾਲਾਨਾ ਦਾ ਵਿਆਜ ਦੇਣਾ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ।

8. ਅਸੀਂ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਵਿੱਚ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੀ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਾਂਗੇ ਕਿ ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. 6 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦੇਣਾ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦ ਸਮਝੌਤਿਆਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਪ੍ਰਬਲ ਹੋਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ ਹਨ।

9. ਅਸੀਂ ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਦੇ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਦਰ 3 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਹੈ। ਇੱਕ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਿਸ ਨੇ ਪੈਸਾ ਨਿਵੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ 31 ਜਨਵਰੀ 2014 ਦੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਸੌਂਪਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਉਚਿਤ ਜਾਂ ਵਾਜਬ ਅਦਾਇਗੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇੱਕ ਸਧਾਰਨ ਉਦਾਹਰਣ ਲੈਣ ਲਈ, ਇੱਕ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਿਸ ਕੋਲ 1000 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦੇ ਫਲੈਟ ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਹੈ। ਸਮਝੌਤੇ ਤਹਿਤ 3000 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਮਿਲੇਗਾ। ਬੰਗਲੌਰ ਵਰਗੇ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਇਹ ਉਚਿਤ ਜਾਂ ਢੁਕਵਾਂ ਮੁਆਵਜਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਕਾਨੂੰਨ, 1986 ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਉਚਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸੀਮਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਸਮਝੌਤਾ ਇੱਕ ਪਾਸੜ ਹੈ ਅਤੇ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਕਾਫ਼ੀ ਅਦਾਇਗੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ।

10. ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਬਾਹਰੀ ਮਿਤੀ 31 ਜਨਵਰੀ 2014 ਸੀ। ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਤੱਥਾਂ ਤੋਂ ਸੰਕੇਤ ਮਿਲਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿੱਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 10 ਫਰਵਰੀ 2016 ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਇਆ ਸੀ। ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਦੋ ਸਾਲ

ਦੀ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਕਿਉਂਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ।

11. ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ 6 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦੇਣਾ ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਜਾਇਜ਼ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਵਿਆਜ ਸਿਰਫ਼ 1 ਫਰਵਰੀ 2014 ਤੋਂ 31 ਜੁਲਾਈ 2016 ਤੱਕ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

12. ਅਸੀਂ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀ ਵਿੱਚ ਯੋਗਤਾ ਪਾਉਂਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਨੂੰ ਸਿਰਫ 31 ਜੁਲਾਈ 2016 ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਸਾਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਆਪਣੇ ਨੁਮਾਇੰਦੇ ਦੇ ਸਬੂਤ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਮੰਨਿਆ ਕਿ 43 ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਮੰਗਿਆ ਸੀ, ਨੂੰ ਇਸ ਸਧਾਰਨ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਇੱਕ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਨੂੰ ਭੇਜਿਆ ਸੀ। ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਦਾ ਸਬੰਧਤ ਹਿੱਸਾ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈਃ - “ਮੈਂ ਦੱਸਦਾ ਹਾਂ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਮੰਗਣ ਵਾਲੀਆਂ ਬਾਕੀ 43 ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਕਾਰਨ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਸ ਮਾਨਯੋਗ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਮਿਲਿਆ ਸੀ। ਮੌਜੂਦਾ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਿਰਲੇਖਾਂ ਹੇਠ ਪੈਰਾ ਏ ਤੋਂ ਜੀ ਤੱਕ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਜਿੱਥੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਪੈਰਾ ਏ, ਪੈਰਾ ਬੀ, ਸੀ, ਡੀ, ਈ ਅਤੇ ਐੱਫ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ-ਆਪਣੇ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਤੋਂ ਰਾਹਤ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਉੱਥੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰਾਂ ਵਿਰੁੱਧ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ, ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਆਦਿ ਦੇ ਕੁਝ ਦੋਸ਼ ਲਗਾ ਕੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਕੁਝ ਰਾਹਤ ਦੀ ਵੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਮੌਜੂਦਾ ਵਿਵਾਦ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਦੌਰਾਨ,

ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਪੈਰਾ ਬੀ ਤੋਂ ਐਫ ਵਿੱਚ ਮੰਗੀ ਗਈ ਰਾਹਤ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਲਗਾਏ ਗਏ ਦੋਸ਼ਾਂ ਦੇ ਬਿਆਨ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। "

13. ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੇ ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਨੂੰ ਭੇਜਿਆ ਸੀ, ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੇ ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਨੂੰ ਭੇਜਿਆ ਸੀ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਵਾਂਝੇ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ।

14. ਜਦੋਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲ 1 ਫਰਵਰੀ 2019 ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਆਈ, ਤਾਂ ਹੇਠ ਦਿੱਤਾ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ; "ਦੇਰੀ ਨੂੰ ਮੁਆਫ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਪੀ. ਐੱਸ. ਨਰਸਿਮਹਾ ਨੇ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਦੱਸਿਆ ਕਿ ਇਸ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ 55 ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ। ਸਿੱਖਿਅਤ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ 'ਤੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਸੋਲਾਂ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨੌਂ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਏ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਅੱਜ ਤੋਂ ਇੱਕ ਹਫ਼ਤੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ। ਇਹ 25 ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੇ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦ ਸਮਝੌਤੇ ਤਹਿਤ ਆਪਣੇ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਬਾਕੀ 30 ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਸ੍ਰੀ ਨਰਸਿਮਹਾ ਕਹਿੰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਬਕਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨ ਹਨ। ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸਿੱਖਿਅਤ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਇਸ ਸਥਿਤੀ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਵਾਲਿਆਂ ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ 95 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿ ਬਾਕੀ 5 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਵੇਲੇ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੈ। ਇਸ ਵਿਵਾਦ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਸੀਂ ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਹਲਫਨਾਮਾ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਰੱਖਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਬਾਕੀ 30

ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਈ ਰਕਮ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਹੋਏ ਸਮਝੌਤਿਆਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬਕਾਇਆ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਰਕਮ ਦਾ ਸੰਕੇਤ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ। 11 ਫਰਵਰੀ 2019 ਨੂੰ ਸੂਚੀ. ਇਸ ਦੌਰਾਨ, ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਦੇ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਵਿੱਚ ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ ਵਿਰੁੱਧ ਕੋਈ ਸਖਤ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕੇ ਜਾਣਗੇ।

15. ਉੱਪਰ ਦਿੱਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਇਹ ਸਾਹਮਣੇ ਆਇਆ ਹੈ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ 55 ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ 16 ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਇੱਕ ਹਫ਼ਤੇ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ 9 ਹੋਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

16. ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਪੀ. ਐੱਸ. ਨਰਸਿਮਹਾ ਨੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ 9 ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਡਿਵੈਲਪਰ 2 ਹੋਰ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਤੁਰੰਤ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪ ਦੇਵੇਗਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਸੰਕੇਤ ਮਿਲਦਾ ਹੈ ਕਿ 55 ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ 25 ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਹੁਣ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ 2 ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਜਲਦੀ ਹੀ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

17. ਉਪਰੋਕਤ ਸਥਿਤੀ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਨੂੰ ਇਸ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਲਈ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ 31 ਜੁਲਾਈ 2016 ਨੂੰ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗੀ। ਕਿਉਂਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਸੌਂਪਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਡਿਵੈਲਪਰ ਐਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਦਰ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਤੋਂ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਨਹੀਂ ਬਚ ਸਕਦਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਬਜ਼ਾ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਸੌਂਪਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਂਦਾ।

18. ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ, ਅਸੀਂ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰਦੇ ਹਾਂ: (i) ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੀ 6 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਸਾਲਾਨਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਉਸ

ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਜਾਰੀ ਰਹੇਗੀ। ਜਿਸ ਉੱਤੇ ਹਰੇਕ ਸਬੰਧਤ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

(ii) ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਦੁਆਰਾ 1 ਫਰਵਰੀ 2014 ਤੋਂ 31 ਜੁਲਾਈ 2016 ਤੱਕ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਵਿਆਜ ਦੇ ਪੁਰਸਕਾਰ ਨੂੰ ਸੀਮਤ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਉੱਪਰ ਦਿੱਤੇ ਖੰਡ (i) ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ ਹੈ;

(iii) ਐੱਨ. ਸੀ. ਡੀ. ਆਰ. ਸੀ. ਮੌਜੂਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਸੋਧੇ ਗਏ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ, ਹਰੇਕ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਉਸ ਮਿਤੀ ਦੀ ਤਸਦੀਕ ਕਰੇਗਾ ਜਿਸ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। 6 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਸਾਲਾਨਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਉਸ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਖ਼ਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗੀ ਜਦੋਂ ਹਰੇਕ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

19. ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ (2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1232) ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਰ (2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1443-1444) ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

20. ਲੰਬਿਤ ਅਰਜ਼ੀਆਂ, ਜੇ ਕੋਈ ਹਨ, ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

ਨਿਧੀ ਜੈਨ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਡਿਸਕਲੇਮਰ ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ

ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ । ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।



Tarun Mehra

Advocate